

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Oscar Lavelid  
Telefon: 0850829232

**Till**  
Stockholms Stadshus AB  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Karin Kolk  
Telefon: 0850829231

## **Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nybyggnation av lägenheter och studentlägenheter i etapp 1 och etapp 2 i projektet Drevvikshöjden, Farsta**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nybyggnation i projektet Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Familjebostäder köpte år 2011 Farsta sjukhem av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bygga bostäder. I området planerar bolaget att bygga ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder. Inriktningsbeslutet för det aktuella projektet kv. Perstorp i Sköndal togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2015 (Dnr 023-1447/2014). Numera kallas projektet för Drevvikshöjden och består av 5 planerade etapper.

Det aktuella beslutet omfattar 323 bostadslägenheter i etapperna 1 och 2 och omfattar en total produktionskostnad om 658 mnkr.

Familjebostäder äger i dag ca 5 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta Strand, vilket även omfattar Sköndal. Med utvecklingen av området Drevvikshöjden kommer bolaget att medverka ytterligare till en positiv utveckling av Farsta som fokusområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet innebär ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet. Projektet stämmer också väl överens med översiktsplanen där Farsta pekas ut som fokusområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är fördelaktigt utifrån dess volym, då det kan utgöra ett viktigt utbyggnadsområde under flera år för AB Familjebostäder. Projektet innebär också en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd i denna del av söderort vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med bostäder i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030 med delmålet 40 000 bostäder åren 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som innebär 80 000 bostäder åren 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att staden kan uppnå detta mål.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i stadens översiktsplan. Stadsdelen har ett unikt läge mellan Magelungen och Drevviken, goda kommunikationer och tillgång till ett regionalt service- och verksamhetscentrum. Den planerade stadsutvecklingen i stadsdelsområdet innebär nästan en dubblering av antalet bostäder

i området. Totalt kommer 8 000 bostäder byggas med tillhörande samhällsservice, handel och offentliga miljöer.

Familjebostäder äger i dag ca 5 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta Strand, vilket även omfattar Sköndal. Med utvecklingen av området Drevvikshöjden kommer bolaget att medverka ytterligare till en positiv utveckling av Farsta som tyngdpunkt.

Inriktningsbeslutet för det aktuella projektet kv. Perstorp i Sköndal togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2015 (Dnr 023-1447/2014). Numera kallas projektet för Drevvikshöjden och består av 5 planerade etapper. Det aktuella beslutet omfattar 323 bostadslägenheter i etapperna 1 och 2 och omfattar en total produktionskostnad om 658 mnkr.

### Projektet

Familjebostäder köpte år 2011 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Totalt planerar bolaget att inom projekt Drevvikshöjden bygga omkring 600 bostäder varav drygt 200 studentbostäder. Projekt Drevvikshöjden planeras att byggas i fem etapper, varav det aktuella genomförandebeslutet omfattar 323 bostadslägenheter omfattas i etapp 1 och 2. Av dessa lägenheter är 212 studentlägenheter.

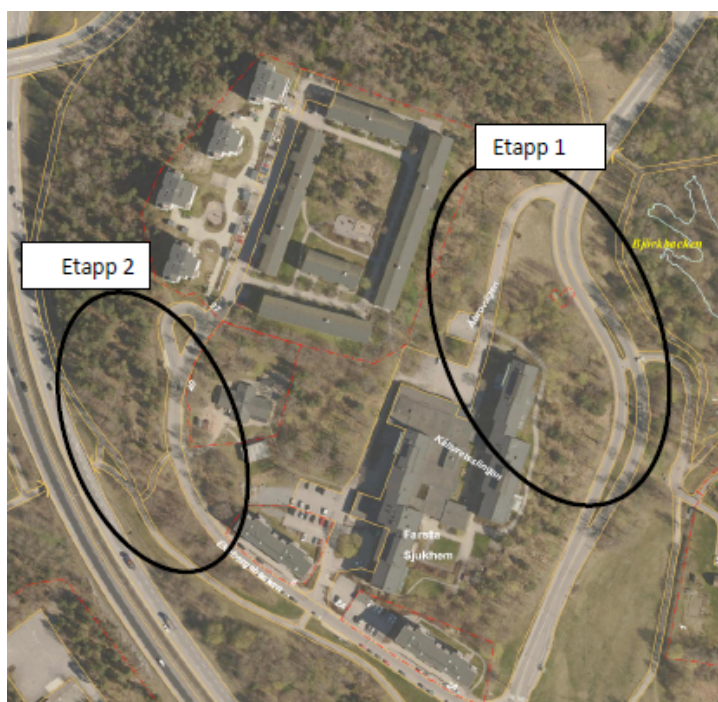


Bild 1 Projektområdet i dag

### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Projektet är beläget vid Perstorpsvägen mitt emot Drevviken och ligger en kilometer från Farsta centrum där det finns god tillgång till service och kollektivtrafik. En busshållplats är lokaliserad strax nedanför kvarteret på Perstorpsvägen som tar boende till Farsta centrum eller mot Skarpnäck.

De fem etapperna i projekt Drevvikshöjden delar flera åtgärder som behöver vidtas för att bereda området för dessa byggnationer. Bland dessa aktiviteter finns bl.a. rivning av befintliga sjukhemsbyggnader, flytt av befintlig fjärrvärmeledning och vissa markförberedande arbeten. Ett gemensamt projekt har skapats för att hantera dessa aktiviteter och fördela de kostnaderna mellan de olika etapperna. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

Inom detaljplaneområdet planerar Skolfastigheter i Stockholm AB att bygga en större förskola med sex avdelningar och Familjebostäder en förskola med fyra avdelningar för att svara mot den ökade exploateringen. Inom detaljplaneområdet planerar också bolaget Viktor Hanson 3 terrasserade lamellhus som ska upplåtas med bostadsrätt.



**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Bild 2 Detaljplaneområdet



Bild 3 Illustration etapp 1

### Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Familjebostäder att bygga totalt cirka 600 hyresrätter inom projektet. Det aktuella genomförandebeslutet omfattar 323 hyresrätter, varav 212 studentlägenheter.

### Tidplan

Detaljplanen för Drevvikshöjden vann lagakraft fjärde kvartalet år 2017 och byggstart planeras till fjärde kvartalet år 2018. Etapp 1 och 2 beräknas vara klara för inflytt i slutet av år 2021.

	<b>Tid</b>
Detaljplanen lagakraftvunnen	2017 Q4
Genomförandebeslut	2018 Q4
Byggstart	2018 Q4
Byggavslut	2021 Q4
Slutredovisning	2021 Q4

### Ekonomi

Total projektkostnad för etapp 1 och 2 är beräknad till 658 mnkr.

### Risker

Projektet handlas upp i ett stycke, varför det kan bli kostsamt att göra större modifieringar under senare skeden. Därför sker upphandling i samverkan med entreprenör för att hitta eventuella ändrade förutsättningar i ett tidigt skede.

Ytterligare en risk har att göra med projektets storlek då det kan uppstå betydande kostnader för exempelvis besiktning vid inflytt. Det förs en nära dialog med besiktningsgruppen för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt.

### **Synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket stämmer väl överens med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i Farsta, ett av översiktsplanens utpekade fokusområden där det finns en god försörjning av infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser också att projektet är fördelaktigt utifrån dess omfattning. Projektet kommer utgöra ett viktigt utbyggnadsområde under flera år för AB Familjebostäder. Det är eftersträvansvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att öka nyproduktionskapaciteten över tid, pressa kostnaderna samt ta rimligt ansvar för samhällsservice i området t.ex. genom att tillhandahålla förskolelokaler.

Drevvikshöjden utgör ett bra exempel på hur stadens fastigheter kan utvecklas utifrån stadens och dess invånares förändrade behov. Projektet innebär också en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd. Totalt har Familjebostäder ca 5 000 lägenheter i området vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Ingela Lindh  
VD/Stadsdirektör

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder Drevvikshöjden
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Familjebostäder 2018-05-05.pdf
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ingela Lindh, VD/Stadsdirektör	2018-08-15
Thomas Andersson, Vice VD	2018-08-14